**Uchwała Nr XLVII/134/2017**

**Rady Miejskiej w Cieszanowie**

**z dnia 30 listopada 2017 r.**

w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz.1875) oraz art. 229, pkt 3, art. 237 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017r. poz. 1257),

po rozpatrzeniu skargi skarżącej

**Rada Miejska w Cieszanowie**

**uchwala, co następuje:**

§ 1

Uznaje się za bezzasadną skargę skarżącej z dnia 2 października 2017 r. na czynności Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów.

§ 2

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Cieszanowie do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej w Cieszanowie**

**Adam Zaborniak**

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLVII/134/2017

z dnia 30 listopada 2017 r.

Stosownie do art. 227 kpa (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.), podmiotowi niezadowolonemu przysługuje prawo wniesienia skargi, zwłaszcza na zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

W dniu 02 października 2017 r. do biura Rady Miejskiej w Cieszanowie wpłynęła skarga złożona przez skarżącą na czynności Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów.

Zgodnie z art. 229 kpa, organem właściwym do rozpatrzenia skargi złożonej
na Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów jest Rada Miejska w Cieszanowie.

W celu dokonania oceny stanu faktycznego i przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego treść skargi Rada Miejska w Cieszanowie przekazała w dniu 27 października 2017 r. na Sesji Rady Miejskiej w Cieszanowie do rozpatrzenia Komisji Rewizyjnej.

W dniu 10 listopada 2017 r. odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej, w trakcie którego członkowie Komisji Rewizyjnej zapoznali się ze skargą, jak również wysłuchali wyjaśnień Zdzisława Zadwornego Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów oraz Eweliny Welcz i Agnieszki Łabisz – pracowników Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów.

W wyniku złożonych wyjaśnień ustalono, że:

1. Skarżąca w złożonych informacjach w sprawie podatku od nieruchomości w roku 2008 i w roku 2012 zadeklarowała budynek Nr 2381.1, na działce Nr ewid. 2381 w obrębie Cieszanów jako mieszkalny, natomiast jak wnosi m.in. w pismach z dnia 07.09.2017 r. i 11.09.2017 r., oraz zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest to budynek zaklasyfikowany jako „pozostałe budynki niemieszkalne”. Zgodnie z powyższym stawka opodatkowania budynku w 2017 r. na podstawie Uchwały Rady Miejskiej
w Cieszanowie z dnia 14 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia
6 grudnia 2016 r., poz. 3825) powinna wynieść 6,50 zł/ m2, a nie jak dotąd 0,65 zł/ m2.
2. Pismem znak: F.3123.1.159.2017 z dnia 18.09.2017 r. wezwano podatnika do przedłożenia informacji w sprawie podatku rolnego i od nieruchomości. Wezwanie zostało nadane poprzez operatora pocztowego – Pocztę Polską. Jednak zostało podwójnie awizowane – w dniu 21.09.2017 r. i w dniu 29.09.2017 r. Zgodnie
z informacją, do dnia 06.10.2017 r. adresat nie podjął awizowanej przesyłki. Pismo potraktowano jako doręczone i pozostawiono w aktach sprawy.
3. W dniu 11.10.2017 r. organ podatkowy postanowieniem znak:F.3123.14.381.159.2017, na podstawie art. 216 i art. 217 w związku z art. 165 § 1, § 2 i § 4 oraz art. 240 § 1 pkt. 5 i art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 rok Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm.) – działając z urzędu, wszczął postepowanie podatkowe
w sprawie zmiany wysokości zobowiązania podatkowego na 2017 r., jednocześnie wzywając skarżącą do złożenia informacji w sprawie podatku rolnego i od nieruchomości w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego postanowienia. Strona odebrała postanowienie znak: F.3123.14.381.159.2017 z dnia 11.10.2017 r. w dniu 12.10.2017 r. Zgodnie z art. 165 § 1, § 2 i § 4 Ordynacji podatkowej postępowanie podatkowe wszczyna się na żądanie strony lub z urzędu. Wszczęcie postępowania
z urzędu następuje w formie postanowienia. Datą wszczęcia postępowania z urzędu jest dzień doręczenia stronie postanowienia o wszczęciu postępowania. Na podstawie art. 70 § 1 zobowiązanie podatkowe przedawnia się z upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku. Forma opodatkowania gruntów znajdujących się na działce nr ewid. 2381 w Cieszanowie zgadza się
z ewidencją gruntów i budynków zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r., w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U z 2017 r. poz. 1785).W myśl [art. 21 ust. 1](https://sip.lex.pl/#/dokument/16793127#art%2821%29ust%281%29) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1629 z późn. zm.): *„podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków”*. Z wykładni gramatycznej przywołanej ustawy wynika wprost, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę między innymi wymiaru podatku. Podważenie zapisów ewidencji gruntów i budynków bądź też ich zmiana może nastąpić w postępowaniu prowadzonym przed właściwymi w tej sprawie organami administracji, przy tym zasadą jest, że to podatnik kwestionujący prawidłowość danych z ewidencji gruntów i budynków, powinien wszcząć procedurę ich zmiany w organie prowadzącym ewidencję, którym obecnie jest starosta (art. 22 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). W związku z powyższym dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków są dla organu podatkowego stosownie do art. 194 ordynacji podatkowej urzędowym źródłem informacji faktycznych wykorzystywanych w postępowaniach administracyjnych. W kontekście powyższego, podstawą opodatkowania decyzji wymiarowej są grunty będące własnością skarżącej sklasyfikowane w Ewidencji Gruntów i Budynków, które przedstawiają się następująco: obręb Cieszanów, jednostka rejestrowa 575: działka 2381 o pow. 0,1216 ha:

- tereny mieszkaniowe B – 284,00 m2;

- grunty orne R IVa 0,0932 ha.

1. Od 2008 r. nie było u skarżącej żadnych zmian dotyczących opodatkowania,
a zauważona zmiana w Nr karty 14/0381 na Nr 14/381 to wynik zmiany programu podatkowego od 2016 r.
2. Skarga skarżącej dotyczy także postępowania administracyjnego związanego
z wydaniem decyzji znak: GPiMK. 6730.53.2016 ustalającej warunki zabudowy dla działki nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów w związku z planowaną inwestycją polegającą na: rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku gospodarczo-garażowego wraz z przyłączami infrastruktury technicznej właścicieli działki nr 2383.
3. Dnia 22.09.2016 r. właściciele działki nr 2383. wystąpili do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów z wnioskiem o wydanie decyzji dla inwestycji polegającej na: rozbudowie
i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku garażowo-gospodarczego wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce
nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów.
4. Krąg stron postępowania w przedmiotowej sprawie ustalono w oparciu o dostępne wypisy z rejestru gruntów dołączone do wniosku.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów zawiadomieniem znak: GPiMK. 6730.53.2016
z dnia 26.09.2016 r. poinformował strony o wszczętym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów.
6. Ustalono, że jedną ze stron postępowania będzie właściciel działki nr ewid. 2381
tj. skarżąca.
7. Zawiadomienie znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 26.09.2017 r. o wszczęciu postępowania doręczono skarżącej w dniu 29.09.2016 r.
8. Dnia 03.10.2016 r. skarżąca zgłosiła się do Urzędu celem uzyskania informacji
i zapoznania się z aktami sprawy, ponadto telefonem komórkowym wykonała zdjęcia dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.
9. W toku postępowania administracyjnego właściciel działki nr ewid. 2381 tj. skarżąca pismami z dnia 29.09.2016 r., 04.10.2016 r., 12.10.2016 r. oraz 14.10.2016 r. złożyła uwagi do prowadzonego postępowania administracyjnego oraz poinformowała organ prowadzący sprawę, że nie wyraża zgody na rozbudowę budynku mieszkalnego
w kierunku swojej działki nr ewid. 2381 oraz budowę budynku garażowo-gospodarczego w odległości mniejszej niż 8 metrów od okien w zamieszkałym przez nią budynku znajdującym się na działce nr ewid. 2381 oraz nie zgadza się na ustalenie warunków zabudowy dla myjni samochodowej ani na wybudowanie budynku garażowo-gospodarczego, który zostałby przekształcony na myjnię samochodową.
Skarżąca w swoich pismach, podkreśliła że jest właścicielem ogrodzenia znajdującego się od strony działki inwestora (działka nr ewid. 2383) i nie wyraża zgody
na wykonanie ogrodzenia panelowego od strony jej działki nr ewid. 2381.
10. Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów pismami z dnia 04.10.2016 r. i 10.10.2016 r.
odniósł się do kwestii poruszanych w pismach z dnia 29.09.2016 r., 04.10.2016 r.,
12.10.2016 r. oraz 14.10.2016 r. przez skarżącą wyjaśniając, że:
11. Krąg stron postępowania w/w sprawie ustalono w oparciu o dostępne wypisy
z rejestru gruntów. W wypisie z rejestru gruntów jako właściciel działki nr ewid. 2381 położonej w miejscowości Cieszanów figuruje skarżąca zam. Lubaczów stąd też na taki adres przesłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 26.09.2016 r.
12. W aktach sprawy znajdują się mapy określające granice terenu objętego wnioskiem, przedstawione na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000.
13. Prowadzenie map zasadniczych i ewidencyjnych należy do zadań Starosty.
14. Jak wynika z treści § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia
26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 [ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym](http://lex.pl/samorzad/akt.php?akt=Dz.U.2003.80.717.html).
15. Decyzja o warunkach zabudowy terenu jest pierwszą z cyklu decyzji, wydanych
w procesie inwestycyjnym. Ma ona wstępny i ogólny charakter - nie przesądza, jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Jest to decyzja zastępująca na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przeznacza tylko dany teren pod daną inwestycję, ale nie rodzi jeszcze żadnych praw do tego terenu, ani tym bardziej nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Celem postępowania
w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowani przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji poprzedza postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) przy zachowaniu warunków określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia
26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Decyzja w sprawie warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową, co oznacza,
że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej ze skonkretyzowanej normy prawnej.
16. W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie, zastępując plan miejscowy, określa
w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. W postępowaniu tym ochrona interesów osób trzecich nie może być rozciągana na okoliczności będące przedmiotem badania organów administracji architektoniczno-budowlanej. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego, kolejnym będzie zatwierdzenie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę.
17. Jak wynika z treści § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia
26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 [ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym](http://lex.pl/samorzad/akt.php?akt=Dz.U.2003.80.717.html). Wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy*.* Zarówno część graficzna decyzji
o warunkach zabudowy i analizy, sporządza się na kopiach mapy, o której mowa
w [art. 52](https://sip.lex.pl/#/dokument/17027058#art%2852%29) ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
18. Z treści [art. 63 ust. 2](http://lex.online.wolterskluwer.pl/WKPLOnline/index.rpc#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.1387976:part=a63u2&full=1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Zatem w postępowaniu
o wydanie decyzji o warunkach zabudowy organ nie bada uprawnień inwestora do terenu objętego wnioskiem, co oznacza iż organ na wniosek strony zobowiązany jest wydać decyzję w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla terenu należącego do osoby trzeciej. Okoliczność ta będzie przedmiotem badania organu na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Decyzja
o warunkach zabudowy może być wydana dla konkretnego terenu każdemu, kto się o wydanie takiej decyzji zwróci. Kwestia własności nieruchomości ma znaczenie dopiero na etapie postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, kiedy to inwestor będzie musiał legitymować się prawem do dysponowania terenem na cele budowlane. Oznacza to, że decyzja
o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie przesądza jeszcze
o możliwości realizacji inwestycji.
19. Odnosząc się do kwestii ogrodzenia poinformowano, że w projekcie zagospodarowania terenu działki nr 2383 dołączonym do wniosku Inwestora, wykazane zostały obiekty projektowane oraz istniejące. W legendzie w/w projektu jako obiekty istniejące wykazano pod liczbą 14 ogrodzenie z siatki na słupach stalowych i żelbetonowych od strony działki nr 2384 oraz od strony działki nr ewid. 2381. Kwestia własności ogrodzeń nie była brana pod uwagę. Nikt nie podważa faktu, że ogrodzenie od strony działki nr ewid. 2381 wykonane z siatki na słupach stalowych stanowi własność skarżącej.
20. Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów odnosząc się do sprzeciwu skarżącej odnośnie ustalenia warunków zabudowy dla myjni samochodowej, podkreślił że obecnie prowadzone postępowanie administracyjne dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku garażowo-gospodarczego z przeznaczeniem na przechowywanie narzędzi i sprzętu do pielęgnacji działki oraz garażowania samochodu, a nie dla myjni samochodowej.
21. Działając na podstawie art. 60 ust.1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 6. Ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów pismem znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 10.10.2016 r. wystąpił do Podkarpackiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Rzeszowie z prośbą
o uzgodnienie załączonego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji na działce nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów. Kopie pisma oraz projekt decyzji o warunkach zabudowy rozesłano do wszystkich stron postępowania.
22. W dniu 20.10.2016 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Cieszanowie wpłynęło zgłoszenie pełnomocnika skarżącej.
23. W dniu 02.11.2016 r. pismem znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 02.11.2016 r. Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego.
24. W dniu 21.11.2016 r. wpłynęło do tut. organu pismo pełnomocnika skarżącej, przedstawiające uwagi do opracowanego projektu decyzji o warunkach zabudowy. Według uczestniczki postępowania treść projektu decyzji o warunkach zabudowy opisuje zbyt ogólnie zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki,
a nie ma wzmianki w jaki sposób zostanie to dokonane. W ocenie uczestniczki wskazane byłoby odprowadzenie wód w inny sposób niż zaproponowany, bowiem teren działki jest wyższy od strony ul. Nowej, a wody opadowe z budynków i terenów utwardzonych spływałaby na działkę nr 2381, a w szczególności spowodowałaby zniszczenie (w tym podmakanie, zawilgocenie) budynku mieszkalnego na jej działce. Ponadto strona podkreśliła, że nigdy nie była ustanowiona służebność przejazdu czy przechodu, nie wyrażała ona zgody w żadnej formie na przejazd czy przechód przez swą działkę. Nie wyraża ona zgody na ogrodzenie panelowe w miejsce siatki ani też obok. Projektowany zjazd na działkę inwestora jest w zbyt bliskiej odległości od jej działki. Według strony przyjęto strefę budowy budynku gospodarczo-garażowego, a nie określono odległości w jakiej inwestycja ta pozostanie w odniesieniu do jej działki. Strona
nie wyraziła zgody na projektowane zbliżenie w stosunku do okien budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 2381. Według strony tak znaczne zbliżenie może powodować zacienienie, zastoiny wodne, podmakanie, wilgoć (nie wzięto pod uwagę poszanowania uzasadnionego interesu uczestniczki). Utwardzenie terenu pod parkingi dla samochodów będzie powodować spływ wody na jej działkę
i zanieczyszczenie terenu, który usytuowany jest niżej od działki inwestora, a to ma znaczenie gdyż działka nr 2381 wykorzystywana jest w całości na cele rolnicze. Uczestniczka wniosła o podanie podstawy na jakiej organ ustalił charakter drogi gminnej – ul. Nowa. Ponadto uczestniczka postępowania uważa, że organ nie wyjaśnił dlaczego odstąpił od ustalenia linii zabudowy oraz jaką linię zabudowy mają działki sąsiednie. Nie ustalono linii frontu. W projekcie decyzji o warunkach zabudowy nie wyjaśniono przyjętej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczo-garażowego.
25. Postępując w myśl art. 56 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów, jako organ pierwszej instancji wydający decyzję nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnym. W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie, zastępując plan miejscowy, określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. W postępowaniu tym ochrona interesów osób trzecich nie może być rozciągana na okoliczności będące przedmiotem badania organów administracji architektoniczno-budowlanej, a nie wyrażenie zgody przez stronę na ustalenie warunków zabudowy pozostaje bez wpływu
na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. Wpływ inwestycji na nieruchomości sąsiednie i jej zgodności z wymogami techniczno-budowlanymi oraz z zasadami wiedzy technicznej są rozstrzygane w odrębnym postępowaniu, ujmowanym jako proces budowlany, zatem nie mieszczą się w granicach postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy. Organ rozstrzygający w sprawie warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje innych organów w tym organu administracyjno-budowlanego, który ocenia czy przedmiotowy obiekt spełnia warunki określone prawem budowlanymi w przepisach wykonawczych.
26. W dniu 23.11.2016 r. Burmistrz Miast i Gminy Cieszanów wydał decyzję o warunkach zabudowy.
27. W dniu 21.12.2016 r. wpłynęło do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów odwołanie
skarżącej od wydanej decyzji o warunkach zabudowy znak:GPIMK. 6730.53.2016
z dnia 23.11.2016 r., które zostało przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu.
28. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją SKO. 415.284.2016 z dnia 18 stycznia 2017 r. uchyliło decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów znak sprawy: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 23 listopada 2016 r. i przekazało organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.
29. Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów ponownie rozpatrując sprawę mając na względzie uwagi zawarte w decyzji SKO. 415.284. 2016 z dnia 18.01.2017 r. pismem z dnia 26.01.2017 r. zwrócił się do potencjalnych spadkobierców po zmarłychwłaścicielach działki nr 2384 z zapytaniem czy przed sądem toczy się postępowanie w sprawie nabycia spadku po w/w zmarłych. Dnia 27.01.2017 r. do Urzędu Miasta i Gminy
w Cieszanowie zgłosiła się spadkobierczyni po właścicielach działki nr 2384, która przedłożyła dokument potwierdzający, że przed Sądem Rejonowym w Lubaczowie
I Wydział Cywilny w Lubaczowie toczy się postępowanie w sprawie nabycia spadku po właścicielach działki nr 2384. W związku z zaistniałą sytuacją, Burmistrz Miasta
i Gminy Cieszanów postanowieniem znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 01.02.2017 r. zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego oraz budowie budynku garażowo-gospodarczego na działce nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów na rzecz właścicieli działki nr 2383 do momentu zakończenia postępowania przed Sądem Rejonowym w Lubaczowie
w sprawie ustalenia następców prawnych po zmarłychwłaścicielach działki nr 2384**.**
30. Dnia 02.03.2017 r. do organu prowadzącego sprawę wpłynęło pismo skarżącej, informujące o rezygnacji z usług swojego pełnomocnika. Powyższe zdarzenie zostało potwierdzone informacją o wypowiedzeniu pełnomocnictwa, która wpłynęła w dniu 08.03.2017 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów z Kancelarii Adwokackiej pełnomocnika.
31. Dnia 02.03.2017 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów wpłynęło pismo
z Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu informujące o złożeniu przez skarżącą wniosku o stwierdzenie nieważności postanowienia Burmistrza Miasta
i Gminy Cieszanów znak:GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 01.02.2017 r. W trakcie trwającego zawieszenia postępowania do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów
w dniach: 02.03.2017 r., 10.03.2017 r., 13.03.2017 r., 14.03.2017 r. 22.03.2017 r., 04.04.2017 r. 11.04.2017 r. 13.04.2017 r. wpłynęły pisma skarżącej skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego a dotyczące sprzeciwu skarżącej na realizację inwestycji przez właścicieli działki nr 2383**.**
32. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Przemyślu postanowieniem znak: SKO. 415.26.2017 z dnia 10.04.2017 r. postanowiło odmówić stwierdzenia nieważności postanowienia Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów znak: GPiMK. 6730.53.2017
z dnia 01.02.2017 r, a następnie postanowieniem znak: SKO. 415.52.2017 z dnia 10.05.2017 r. utrzymało w mocy własne postanowienie z dnia 10.04.2017 r.
33. Dnia 08.03.2017 r. spadkobierczyni po właścicielach działki nr 2384 przedłożyła prawomocne postanowienie Sygn. Akt.I Ns 11/17 z dnia 7 lutego 2017 r. Sądu Rejonowego w Lubaczowie I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku powłaścicielach działki nr 2384**.** Dnia 09.05.2017 r.spadkobierczyni po właścicielach działki nr 2384 dostarczyła do Urzędu Miasta i Gminy w Cieszanowie postanowienie Sygn. Akt I Ns 106/17 z dnia 13 kwietnia 2017 r. Sądu Rejonowego w Lubaczowie
o dokonaniu działu spadku powłaścicielach działki nr 2384 przez przyznanie m.in. nieruchomości 2384 położonej w miejscowości Cieszanów na wyłączność synowipo zmarłychwłaścicielach działki nr 2384**.**
34. W związku z ustaleniem następców prawnych stron postępowania, Burmistrz Miasta
i Gminy Cieszanów postanowieniem znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 25.05.2017 r. podjął z urzędu zawieszone postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji.
35. W dniu 01.06.2017 r. skarżąca wniosła zażalenie na w/w postanowienie
do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów. Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowieniem znak: SKO. 415.76.2017 z dnia 04.07.2017 r. utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 25.05.2017 r.
36. Skarżąca w pismach z dnia 14.07.2017 r., 28.07.2017 r., 31.07.2017 r., 08.08.2017 r. wniosła sprzeciw i zastrzeżenia, co do ustaleń w zakresie komunikacji działki nr 2383 z drogą publiczną, zaznaczając, że nieuzasadniony jest planowany zjazd od strony południowej z drogi gminnej na działkę nr ewid. 2383, podczas gdy wjazd na działkę wnioskodawców od strony północnej z drogi gminnej publicznej ul. Nowa jest krótszy i uzasadniony gospodarczo.
37. Odnosząc się do powyższego zarzutu należy podkreślić, że działka 2383 położona
w miejscowości Cieszanów oddzielona jest od drogi gminnej publicznej ul. Nowa
(Nr 105030R), działką nr ewid. 2382 stanowiącą własność Fundacji Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego, w związku z tym należy stwierdzić że w/w działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawcy występując
o warunki zabudowy nie przedłożyli dokumentu świadczącego o ustanowieniu odpowiedniej służebności drogowej na przejazd przez działkę nr ewid. 2382. Na etapie postępowania administracyjnego związanego z ustaleniem warunków zabudowy wykazano, że działka objęta planowaną inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej Nr 105031R ul. Rzeczna (działka nr ewid. 2356) poprzez drogi wewnętrzne stanowiące własność Gminy Cieszanów (działka nr ewid.4671, 4676) oraz działkę nr ewid. 4677/2 stanowiącą własność Gminy Cieszanów (rów melioracyjny). Dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej jest sam w sobie wystarczający. Podmiot posiadający dostęp do drogi wewnętrznej nie musi posiadać dodatkowego tytułu prawnego uprawniającego go do korzystania z tej drogi. Za wystarczające do przyjęcia iż działka ma dostęp do drogi publicznej uznać należy sam fakt, położenia nieruchomości przy drodze wewnętrznej (II OSK 1163/07 Wyrok NSA w Warszawie LEX Nr 529365 z dnia 08.10.2008 r.).
38. Dnia 17.08.2017 r. właściciele działki nr 2383 wystąpili do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów z prośbą o naniesienie na załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy zmiany lokalizacji planowanego zjazdu na działkę nr 2383.
39. Po wysłaniu zawiadomień o zakończeniu postępowania dowodowego znak: GPiMK. 6730.53.2016 z dnia 24.08.2017 r., w dniu 25.08.2017 r. zgłosiła się skarżąca, która zapoznała się z aktami sprawy znajdującymi się w Urzędzie Miasta i Gminy Cieszanów, Referat Gospodarki Przestrzennej i Mienia Komunalnego.
40. W dniu 28.08.2017 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu znak: SKO. 415.96.2017 z dnia 21.08.2017 r. stwierdzające nieważność postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu z dnia 04.07.2017 r. znak: SKO.415.76.2017. W uzasadnieniu postanowienia SKO. 415.96.2017 z dnia 21.08.2017 r. wyjaśniono, że zażalenie nie przysługuje na postanowienie o podjęciu zawieszonego postępowania.
41. Dnia 30.08.2017 r. do organu prowadzącego sprawę wpłynęło pismo skarżącej (z dnia 28.08.2017 r.) w którym strona informuje, że zaskarża decyzję ZDG.6853.10.1.2016
z dnia 05.10.2016 r. , dotyczącą zatwierdzenia zgody na urządzenie indywidualnego zjazdu drogowego na działkę nr ewid. 2383 oraz zaskarża wszystkie wcześniejsze decyzje o ustalenia w sprawie GPiMK. 6730.53.2016., wszystkie mapy w w/w sprawach ponieważ nie miały oznaczonych kierunków świata, nie były zaznaczone granice działki inwestycyjnej 2383 oraz granice innych działek. Dnia 07.09.2017 r. oraz 11.09.2017 r. wpłynęły kolejne pisma od skarżącej, w których odniosła się do kwestii wspominanych w wcześniejszych pismach oraz poruszyła tematy, które nie mają wpływu na ustalenie warunków zabudowy dla działki nr ewid. 2383.
42. W nawiązaniu do zagadnień poruszanych w pismach przez skarżącą, a dotyczących sposobu dostępu działki nr ewid. 2383 do drogi publicznej, podkreślić należy
że warunek dostępu do drogi publicznej spełniony jest wtedy, kiedy na działkę można się dostać zgodnie z prawem z drogi publicznej. Ustawodawca nie stawia przy tym wymagań co do rodzaju tego dostępu, a więc bez znaczenia dla ustalenia warunków zabudowy jest okoliczność czy dostęp do drogi publicznej odbywa się za pośrednictwem drogi posiadającej utwardzoną nawierzchnię o odpowiednich parametrach technicznych, czy też za pomocą drogi nie utwardzonej.
43. Odnosząc się do zarzutu wykorzystania niewłaściwych map przy ustaleniu warunków zabudowy wyjaśnia się, że do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Inwestorzy dołączyli kopię mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującą teren planowanej inwestycji oraz teren, na który ta inwestycja będzie oddziaływać zgodnie z wymogami wynikającymi
z art. 52 ust. 2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast jak wynika z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy
i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) „W celu ustalenia warunków zabudowy dla nowej zabudowy i zagospodarowani terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust.2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów”.
44. Dołączone do wniosku mapy a wykorzystane jako załącznik graficzny do decyzji zostały wydane przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Lubaczowie. Jak wynika z pisma Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Lubaczowie znak: ODG.021.28.2017 z dnia 28.09.2017 r. wydane mapy ewidencji gruntów i budynków oraz mapa zasadnicza dla działki nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów na zamówienie właścicieli działki nr 2383 zawierały elementy zgodne z obowiązującymi przepisami tj. §28.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz § 19 rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 02.11.2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U z 2015 r. poz. 2028).
45. Po przeanalizowaniu całego materiału dowodowego i zawiadomieniu stron
o zakończeniu postepowania dowodowego, w dniu 11.09.2017 r. wydana została przez Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów decyzja znak: GPiMK. 6730.53.2016 ustalająca warunki zabudowy dla działki nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów
a dotycząca inwestycji polegającej na: rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku gospodarczo-garażowego wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na rzecz właścicieli działki nr 2383.
46. W/w decyzję przekazano do doręczenia w dniu 18.09.2017 r., ale w związku
z nieobecnością skarżącej korespondencja skierowana do adresata została awizowana, a w skrzynce pozostawiono informację o sposobie odbioru przesyłki. Próbę doręczenia przesyłki ponowiono 25.09.2017 r. ale adresata nie zastano pod wskazanym adresem
i przesyłkę awizowano ponownie na okres 7 dni. Skuteczne doręczenie decyzji nastąpiło w dniu 02.10.2017 r.
47. Na każdym etapie postępowania administracyjnego związanego z wydaniem decyzji
o warunkach zabudowy skarżąca informowana była pisemnie, czego dowodem są zwrotne potwierdzenia odbioru znajdujące się w aktach sprawy.
48. W dniu 18.09.2017 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów wpłynęło pismo skarżącej zawierające skargę na Pracowników Urzędu Miasta i Gminy Cieszanów
w sprawie dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. 2383 położonej w miejscowości Cieszanów.
49. Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów po szczegółowym i wnikliwym przeanalizowaniu w/w sprawy uznał skargę za bezzasadną.
50. Po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału zarzut skarżącej, iż dąży się do zabrania lub ograniczenia korzystania z działki skarżącej jest bezzasadny.

Wobec powyższego Komisja Rewizyjna zawnioskowała do Rady Miejskiej
w Cieszanowie o uznanie skargi na czynności Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów za bezzasadne.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniu rozpatrzyła skargę skarżącej z dnia 2.10.2017 roku oraz trzy pisma wniesione przez skarżącą z dnia 16.10.2017.2017 r., z dnia 2.11.2017 r. oraz
z dnia 7.11.2017 r. Skarżąca wniosła jeszcze dwa pisma z dnia 17.11.2017 r. i z dnia
27.11.2017 r., które wpłynęły po terminie posiedzenia Komisji Rewizyjnej. Rada rozpatrzyła skargę oraz wszystkie pisma wniesione przez skarżącą.

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej w Cieszanowie**

**Adam Zaborniak**